

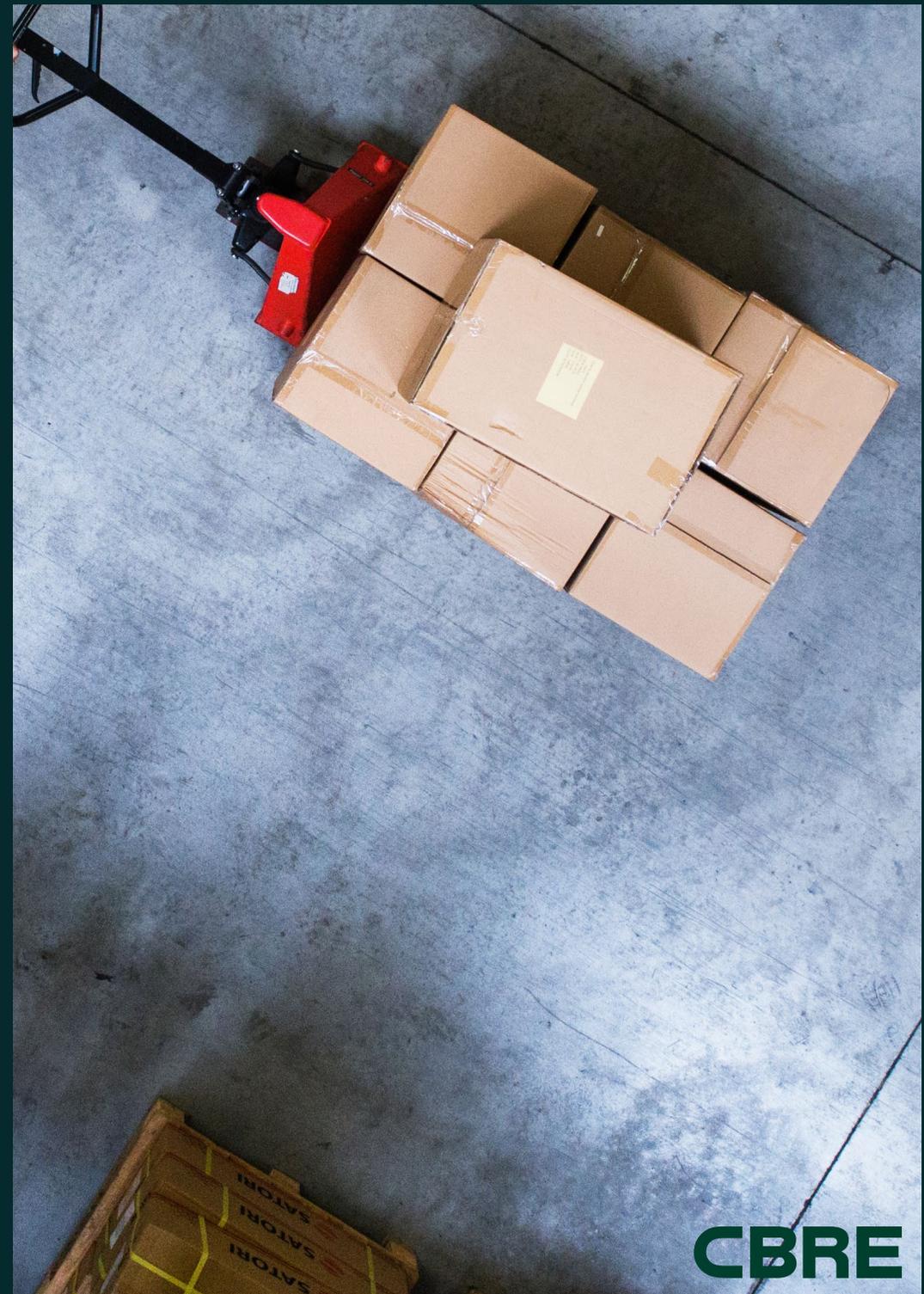
Suisse 2021

# Immobilier logistique et locaux d'activités

RAPPORT

Deux marchés de  
niche en mutation

CBRE RESEARCH  
NOVEMBRE 2021



**CBRE**

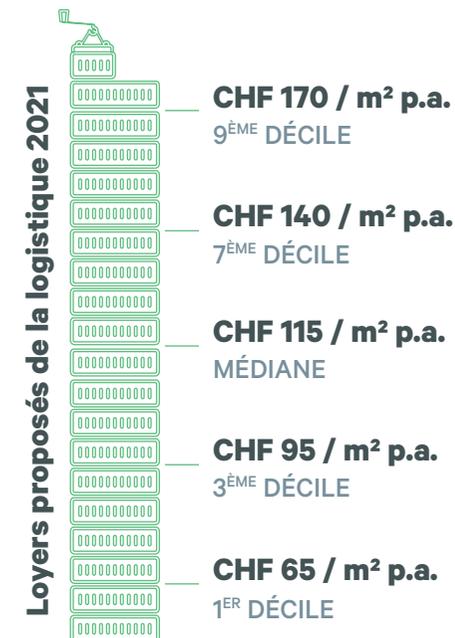
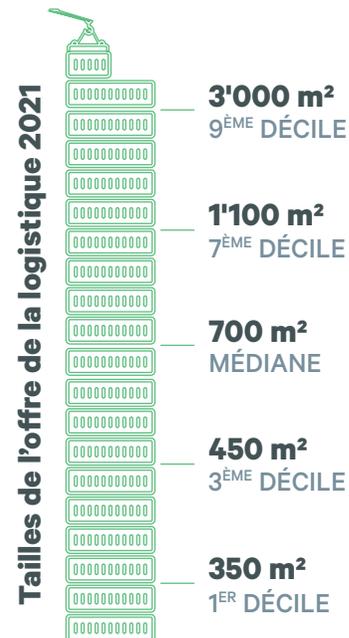
# Highlights 2021

## CHIFFRES CLÉS 2021

	LOGISTIQUE		LOCAUX D'ACTIVITÉS	
Stock (SL*)	25,7 M m <sup>2</sup>	↗	38,8 M m <sup>2</sup>	↗
Offre (SL*)	578'000 m <sup>2</sup>	↗	635'000 m <sup>2</sup>	↗
Taux d'offre	2,2%	↗	1,6%	↗
Volumes d'investissement dans la construction (2019)**	677 M CHF	↘	2'749 M CHF	↗
Taux de rendement "prime" (net)	3,65%	↘	3,90%	↘

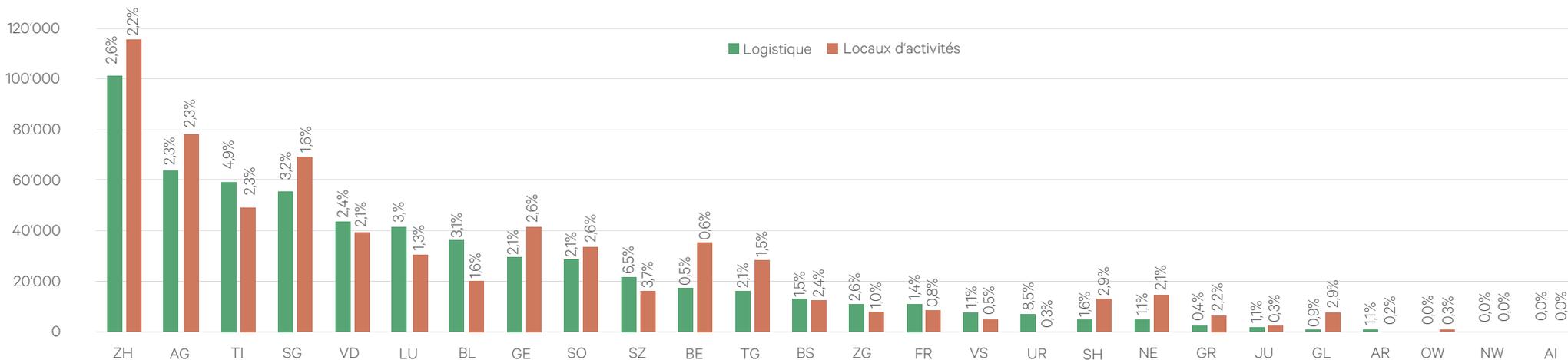
↔ Variation par rapport à l'année précédente \*SL = Surface locative

Source: CBRE, \*\*OFS, 2021



Source: CBRE, Meta-Sys, 2021

## Offre de surfaces de logistique et de locaux d'activités par canton (en m<sup>2</sup> et en % du stock)



Source: CBRE, Meta-Sys, 2021

# Management Summary

La crise pandémique du COVID-19 et l'essor du e-commerce amènent les acteurs de la logistique à relever de nouveaux challenges, notamment dans un contexte de pic d'activité dans le secteur à chaque période de Noël. Malgré la forte demande d'espace de stockage, le marché suisse de la logistique reste peu liquide. De nombreuses réglementations en matière de construction et de zonage sont trop restrictives concernant les nouveaux projets de construction, engageant les utilisateurs à planifier bien en amont leurs besoins futurs en s'appuyant sur leurs propres projets de développement. En outre, cela limite les opportunités d'achat pour les investisseurs immobiliers. De plus, les projets spéculatifs restent rares, dans la mesure où les revenus attendus sont en général plus élevés que les loyers du marché en vigueur.

Néanmoins, le marché de l'immobilier logistique s'institutionnalise, certes à un rythme lent, avec un nombre croissant d'investisseurs se positionnant plus activement sur cette classe d'actifs, en particulier depuis la crise du COVID-19.

Il en va de même concernant les locaux d'activités pour l'industrie légère, étudiés pour la première fois dans ce rapport. Ceux-ci consistent en des activités de fabrication et incluant généralement des entrepôts ou des espaces logistiques liés à la production, ainsi que des bureaux. Beaucoup d'utilisateurs restent propriétaires-occupants de leurs locaux soit par tradition, ou alors parce qu'ils considèrent (selon eux) une forte spécificité liée à l'occupation d'espace pour leurs activités d'industrie légère. Pourtant en réalité, de nombreux bâtiments dédiés aux activités d'industrie légère et de logistique restent suffisamment flexibles pour pouvoir être utilisés par d'autres utilisateurs, ce qui devrait favoriser une meilleure commercialisation dans ce secteur.

L'environnement de marché est actuellement marqué par l'essor du e-commerce, la cherté et la rareté des terrains à bâtir, le développement de la congestion urbaine et les réglementations restrictives en matière d'aménagement du territoire. Cela exigera à l'avenir une grande adaptabilité de la part des occupants, des investisseurs et de l'ensemble de l'industrie immobilière, afin d'améliorer la liquidité de ces deux secteurs. Ensemble, ils représentent près de 60 millions de mètres carrés en Suisse et constituent donc une très bonne base pour les activités d'investissement.

## 4-5 **LOGISTIQUE - Demande**

La demande pour des surfaces logistiques reste importante et largement stimulée par l'essor du commerce en ligne.

## 6-9 **LOGISTIQUE - Offre**

Le taux d'offre s'élève à 2,2%, et l'activité de construction en Suisse romande a dépassé la moyenne ces dernières années. La croissance des loyers demandés reste sélective, s'observant principalement dans les zones urbaines.

## 10 **LOCAUX D'ACTIVITÉS - Demande**

Les locaux d'activités pour l'industrie légère se caractérisent par des usages mixtes en lien avec la production et sont particulièrement plébiscités en dehors des centres urbains.

## 11-13 **LOCAUX D'ACTIVITÉS - Offre**

Malgré une activité de construction record, le taux d'offre reste faible à 1,6% tout en étant réparti de manière assez homogène dans toute la Suisse.

## 14-15 **INVESTISSEMENT - Logistique et locaux d'activités**

Les rendements des immeubles logistiques et de l'industrie légère ont continué à baisser, restant néanmoins relativement attractifs. De plus, la stagnation des volumes d'hypothèques dans les secteurs d'activité en question indique une plus grande maturité du marché.

# Logistique - Une plus forte demande dans les zones établies

Compris entre Bâle, Zurich et Oberaargau, le "triangle d'or" rassemble traditionnellement la plus forte concentration d'équivalents temps plein (ETP) employés dans la logistique du fret. Représentant 5,2% de l'ensemble des ETP, leur densité y était nettement supérieure à la moyenne nationale (2,8%) en 2018. De manière générale, la densité d'ETP employés dans la logistique est plus élevée le long de l'autoroute A1. Cela vaut d'autant plus pour le Gros-de-Vaud, une région importante pour la logistique en Suisse romande, où la densité d'emploi dans la logistique atteint 7,8%.

Le "triangle d'or" et ses régions voisines affichent des taux de croissance de l'emploi logistique parmi les plus élevés, demeurant ainsi le lieu privilégié pour de la logistique de distribution. Parallèlement, les prestataires de logistique de transbordement se sont essentiellement positionnés près des aéroports et des principales zones de passage aux frontières.

Les plus grands centres de tri de La Poste Suisse sont situés sur le Plateau suisse : à Daillens VD, Härkingen SO et Frauenfeld TG. Afin de faire face à la croissance continue de livraisons de colis, de nouveaux centres régionaux de traitement de colis sont construits à proximité des principales agglomérations, comme à Ostermundigen BE (existant), Rümlang ZH ou Pratteln BL (tous deux en cours de réalisation). Sur les 15 sites supplémentaires prévus d'ici 2030, quatre sont déjà en service. Les bureaux de poste individuels dans les zones résidentielles assument la fonction de distribution plus fine vers et depuis les consommateurs finaux.

Les centres de logistique urbaine, tels que décrits à l'international, n'existent pas de la même manière en Suisse, car les distances entre les villes sont plus courtes et les villes plus petites. Cependant, les canaux de vente

physique et en ligne ont tendance à se combiner dans les centres-villes suisses : les détaillants écoulent leurs marchandises pour le commerce en ligne en utilisant les espaces dédiés à la vente et au stockage (bien que coûteux), détenant ainsi indirectement de petits stocks pour le e-commerce.

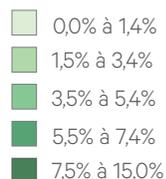
Les zones urbaines attirent une nouvelle demande pour des unités logistiques de petite taille. Cette demande émane généralement soit de détaillants en ligne, qui proposent des points de collecte dans des lieux fréquentés, soit de nouveaux acteurs du marché de la logistique urbaine dans le domaine alimentaire. Cette tendance va de pair avec l'adoption de plus en plus large

du "click-and-collect" et de la livraison à domicile par les consommateurs suisses depuis l'apparition du COVID-19.

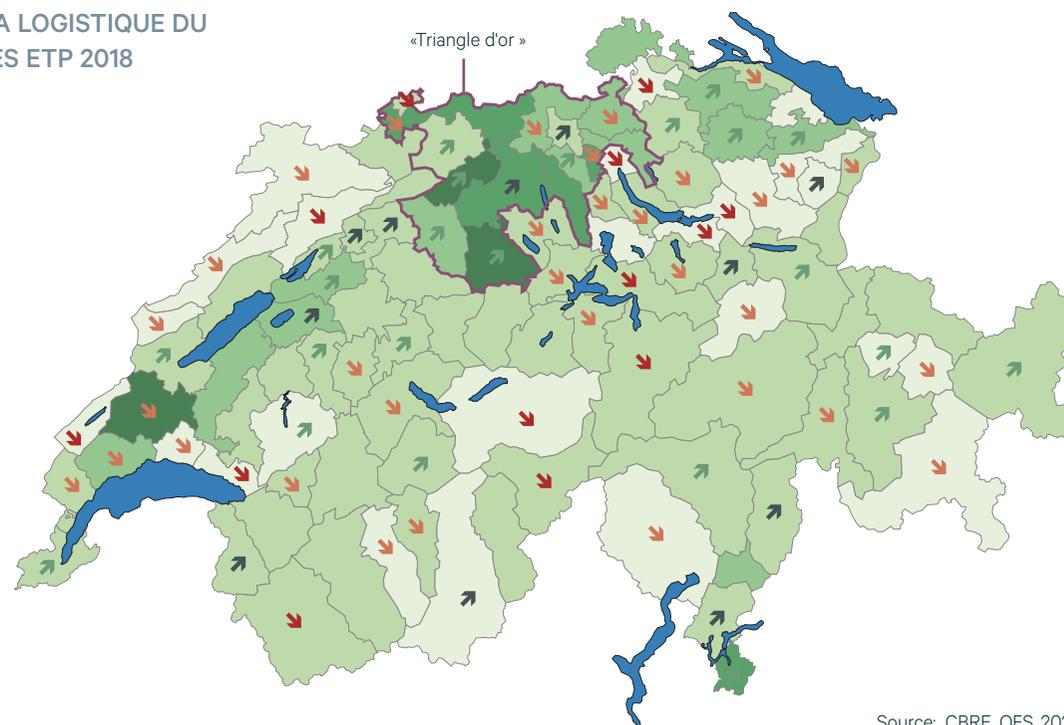
Un nouveau réseau de logistique urbaine émerge, basé sur la mobilité douce et les énergies renouvelables. Celui-ci inclut des concepts innovants dans différents domaines : livraison de repas, lutte contre le gaspillage alimentaire, service de traiteur pour les crèches et les écoles, ou encore livraison de produits frais directement du producteur au consommateur. Pourtant, la part de la livraison de produits alimentaires en Suisse reste faible par rapport à d'autres pays, notamment en raison du coût de la main-d'œuvre plus élevé.

## Densité d'emplois dans la logistique du fret par région MS

### PART DES ETP DANS LA LOGISTIQUE DU FRET SUR LE TOTAL DES ETP 2018



### ÉVOLUTION DES ETP DANS LA LOGISTIQUE DU FRET 2012-2018



Source: CBRE, OFS, 2021

# Logistique - Demande supplémentaire générée par le e-commerce

Le chiffre d'affaires du e-commerce en Suisse a connu une forte hausse de 27% en 2020, compte tenu de l'explosion de la consommation en ligne pendant la pandémie. Affichant l'un des taux de croissance les plus élevés d'Europe, les achats par internet en Suisse représentaient 14,0% du total des ventes au détail en 2020 (contre 11,2% l'année précédente), rattrapant ainsi son retard sur d'autres pays européens. Cette performance a été largement portée par les e-tailers basés en Suisse, tandis que la croissance à deux chiffres enregistrée depuis 2013 par le e-commerce basé à l'étranger a considérablement ralenti au cours des deux dernières années.

Un bon exemple est Digitec Galaxus, qui a connu une nette surperformance en 2020, enregistrant une croissance de 59% de son chiffre d'affaires par rapport à 2019. L'ouverture de son nouvel entrepôt automatisé à Wohlen AG au printemps 2020 est arrivée à point nommé, bien que le bail ait été signé avant la crise pandémique. Les surfaces supplémentaires louées à Roggwil BE plus tard dans l'année a permis de répondre en urgence au surplus de la demande générée par le COVID-19.

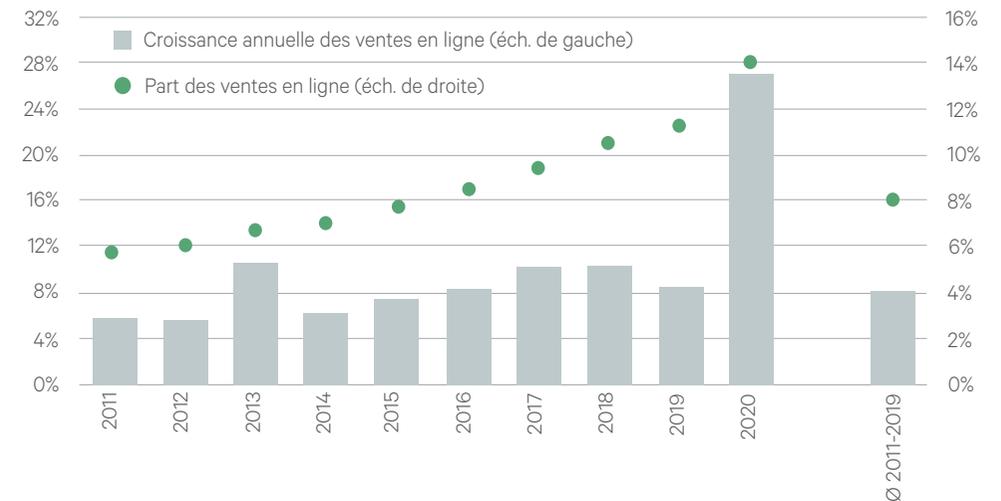
Afin d'évaluer la demande supplémentaire en surfaces logistique engendrée par la croissance future du e-commerce en Suisse, les facteurs suivants peuvent être retenus :

- Les e-tailers étrangers disposant de centres de distribution à l'étranger, qui représentent 30 à 40% des ventes en ligne en Suisse, n'ouvriront probablement pas d'entrepôts logistiques en Suisse dans les années à venir. Toutefois, en coopérant avec les entreprises locales fournissant des services logistiques (3PLs) et avec La Poste Suisse, ils continueront à générer des besoins d'espace logistique supplémentaires.
- Le chiffre d'affaires des e-tailers suisses continuera de croître d'environ 10% par an (graphiques à droite), à la différence des e-tailers basés à l'étranger dotés d'un potentiel de croissance plus faible.
- Chaque augmentation d'un milliard de CHF du chiffre d'affaires total du e-commerce en Suisse entraîne une demande d'espace logistique supplémentaire estimée à 80'000 m<sup>2</sup>.

Dans cette optique, nous prévoyons que les nouveaux besoins en espace logistique induits par la croissance du e-commerce s'élèveront à environ 400'000 m<sup>2</sup> pour la période de 2021 à 2025 (5 ans), ce qui correspond à 1,6% du stock actuel de logistique et d'entrepôts en Suisse.

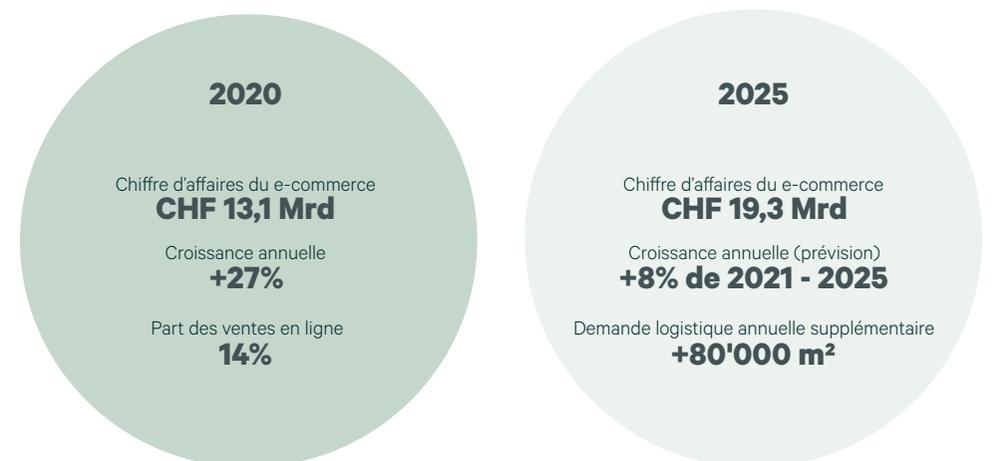
Compte tenu des horizons de temps nécessaires à la planification, une part substantielle de la demande croissante d'espace logistique a déjà été anticipée, non seulement par les e-tailers mais aussi par les 3PL ou par La Poste Suisse. Par exemple, le projet de centre de distribution planifié conjointement par Digitec Galaxus et La Poste Suisse à Utzenstorf BE représente à lui seul plus des deux tiers de la demande logistique supplémentaire sur une année en Suisse.

## Croissance du e-commerce en Suisse 2011 - 2020



Source: GfK, HANDELSVERBAND.swiss, 2021

## Prévision de croissance du e-commerce 2025



Source: CBRE, GfK, HANDELSVERBAND.swiss, 2021

# Logistique - Taux d'offre à la hausse malgré une demande élevée

L'offre de surfaces logistiques et de stockage en Suisse (uniquement les offres de location d'au moins 300 m<sup>2</sup>) a légèrement augmenté de 30 points de base depuis l'année dernière pour atteindre 2,2% au troisième trimestre 2021, bien qu'elle soit globalement restée assez stable ces dernières années. Cette tendance à la hausse est principalement causée par la mise en location de surfaces anciennes, après des mouvements de consolidation et au profit des nouvelles constructions, plutôt que due à une baisse de la demande. Les besoins de grands espaces logistiques modernes à proximité des autoroutes restent toujours aussi élevés, mais leur développement est souvent bloqué ou ralenti par les réglementations restrictives en matière de construction et de zonage dans les municipalités concernées.

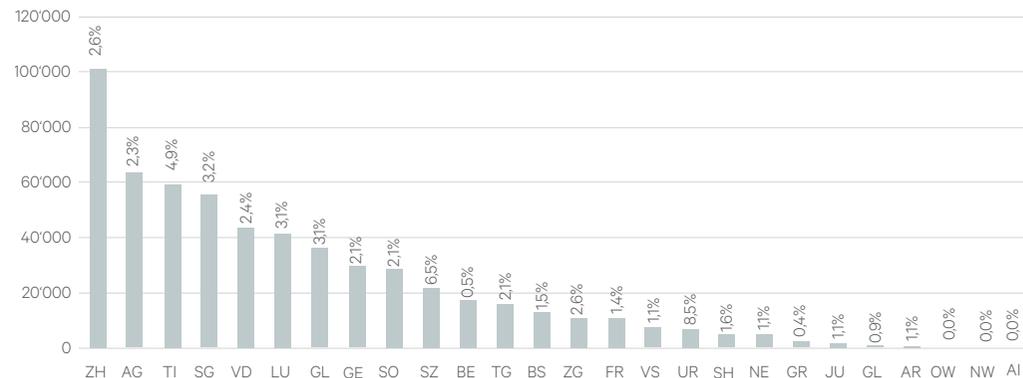
Les taux d'offre les plus élevés se trouvent dans les cantons de Suisse centrale d'Uri (8,5%) et de Schwyz (6,5%) ainsi qu'au Tessin (4,9%), tandis que le Plateau suisse affiche, sans surprise, des taux d'offre relativement faibles. En valeurs absolues, l'offre la plus élevée se concentre dans les cantons de Zurich (100'800 m<sup>2</sup>), d'Argovie (63'300 m<sup>2</sup>) et du Tessin (59'200 m<sup>2</sup>), où le stock de bâtiments logistiques est également parmi les plus élevés, tandis que presque aucune surface n'est à louer dans les régions de montagne. Malgré la croissance de l'emploi dans le secteur de la logistique entre 2012 et 2018, de grandes surfaces d'entrepôt sont disponibles au Tessin, dans la mesure où des entreprises ont libéré des sites (par exemple Turbofer). L'offre au Tessin devrait rester élevée, compte tenu par exemple de la délocalisation progressive des activités logistiques de Kering vers l'Italie.

## Offre de surfaces de logistique en Suisse 2017 - 2021

Année	2017	2018	2019	2020	2021
Offre (m <sup>2</sup> )	498'000	504'000	443'000	472'000	578'000
Taux d'offre (%)	2,0	2,0	1,8	1,9	2,2

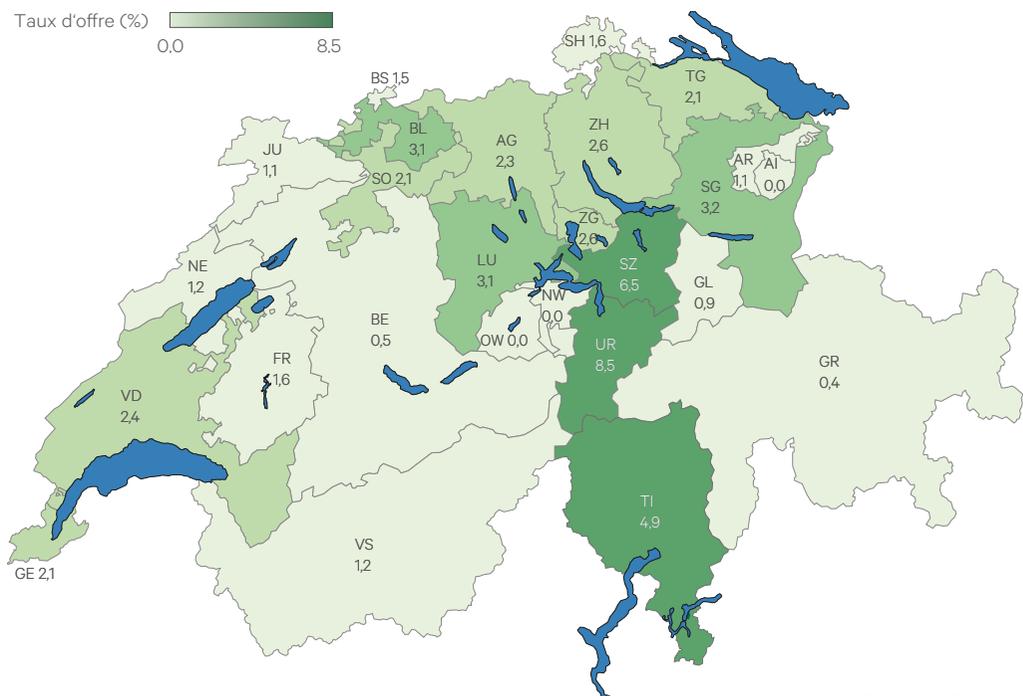
Source: CBRE, Meta-Sys, 2021

## Offre de surfaces de logistique par canton 2021 (en m<sup>2</sup> et en % du stock)



Source: CBRE, Meta-Sys, 2021

## Offre de surfaces de logistique par canton 2021 (en % du stock)



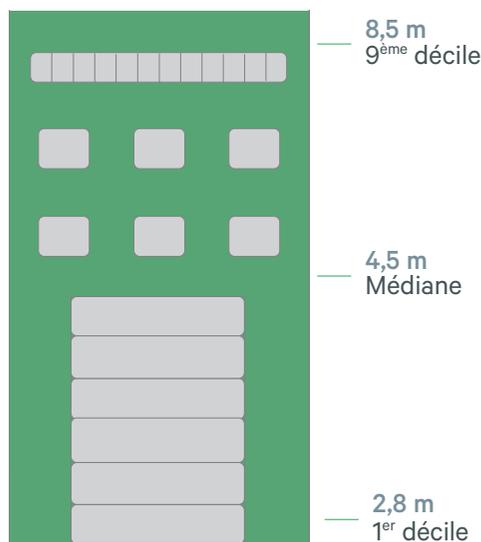
Source: CBRE, Meta-Sys, 2021

# Logistique - L'offre de surfaces de grande taille reste limitée

Sans surprise, l'offre logistique est principalement concentrée le long des principaux axes de transport et affiche une répartition géographique similaire à la densité d'emploi. Cela est particulièrement vrai pour les offres de location de 5'000 m<sup>2</sup> et plus, que l'on rencontre principalement sur l'axe nord-sud et sa partie orientale, et qui sont d'autant plus dépendantes d'un bon accès aux transports. Cependant, elles ne représentent au global qu'une infime partie (<5%) de l'offre annoncée.

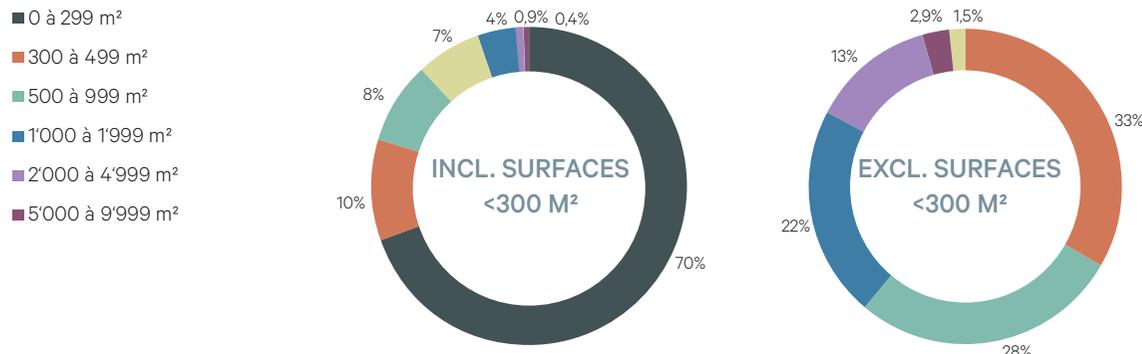
La répartition des offres a récemment légèrement changé : le nombre d'annonces plus grandes (>1'000 m<sup>2</sup>) et plus petites (300 à 499 m<sup>2</sup>) domine, tandis que les offres de 500 à 999 m<sup>2</sup> ont sensiblement diminué. Ce segment de surface s'avère plus populaire auprès des PME, qui, contrairement aux grandes entreprises, optent plutôt pour des solutions de location et n'ont pas réellement besoin de grandes surfaces.

## Nombre d'offres selon la hauteur sous plafond 2021



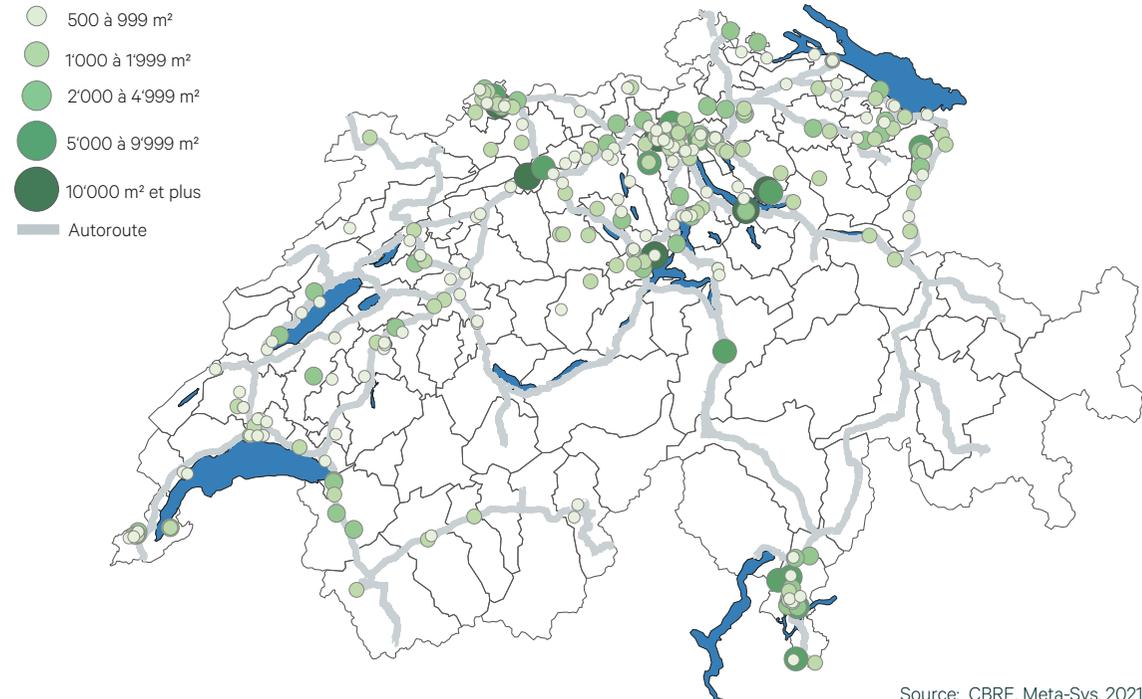
Source: CBRE, Meta-Sys, 2021

## Nombre d'offres de surfaces logistiques selon les segments de surfaces 2021



Source: CBRE, Meta-Sys, 2021

## Distribution géographique des offres de surfaces logistiques 2021 (surfaces >500 m<sup>2</sup>)



Source: CBRE, Meta-Sys, 2021

# Logistique - Activité de construction en hausse en Romandie

Les investissements dans les nouveaux bâtiments ont récemment diminué par rapport aux années précédentes et sont estimés à environ 175'000 m<sup>2</sup> (SL) ou 0,7% du stock en 2019.

Rapportés à la taille du stock, les activités d'investissements dans la construction ont été particulièrement dynamiques dans les cantons romands du Valais, de Fribourg et de Vaud, comme en témoignent quelques grands projets de La Poste (Vétroz VS), Planzer (Penthalaz VD), Camion Transport (Aclens-Vufflens-la-Ville VD) ou Richemont (Villars-sur-Glâne FR), pour ne citer que quelques exemples.

Mais la Suisse centrale a également enregistré une activité de construction supérieure à la moyenne dans les cantons de Lucerne (par ex. l'extension du groupe Competec à Willisau) et de Schwyz (par ex. le centre logistique de Victorinox à Ibach).

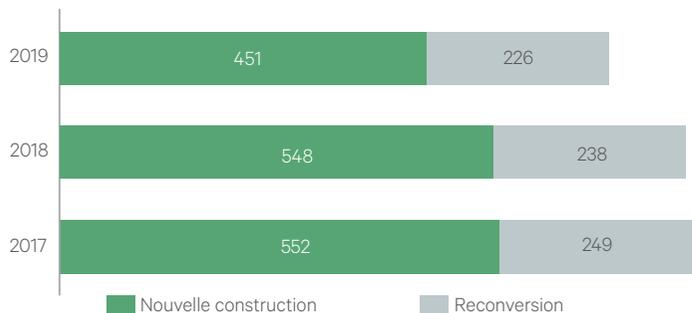
Cela montre que le processus de régionalisation sur le marché suisse de la logistique se poursuit. Alors que dans les années 1990, les cantons d'Argovie, de Bâle-Campagne et de Saint-Gall ont accueilli une grande partie des nouveaux bâtiments logistiques en Suisse, ces dernières années, l'activité de construction s'est progressivement déplacée vers la Suisse romande et les cantons de Lucerne et de Soleure.

En effet, en raison du manque générale de foncier et vues les réglementations très restrictives en matière de construction et de zonage, les entreprises de logistique ont tendance à faire des compromis sur la localisation de leurs activités. Les transporteurs

et les prestataires de services logistiques se doivent d'être prévoyants lorsqu'ils évaluent leurs besoins futurs en matière de logistique, dans le but de répondre à des horizons de développement à long-terme.

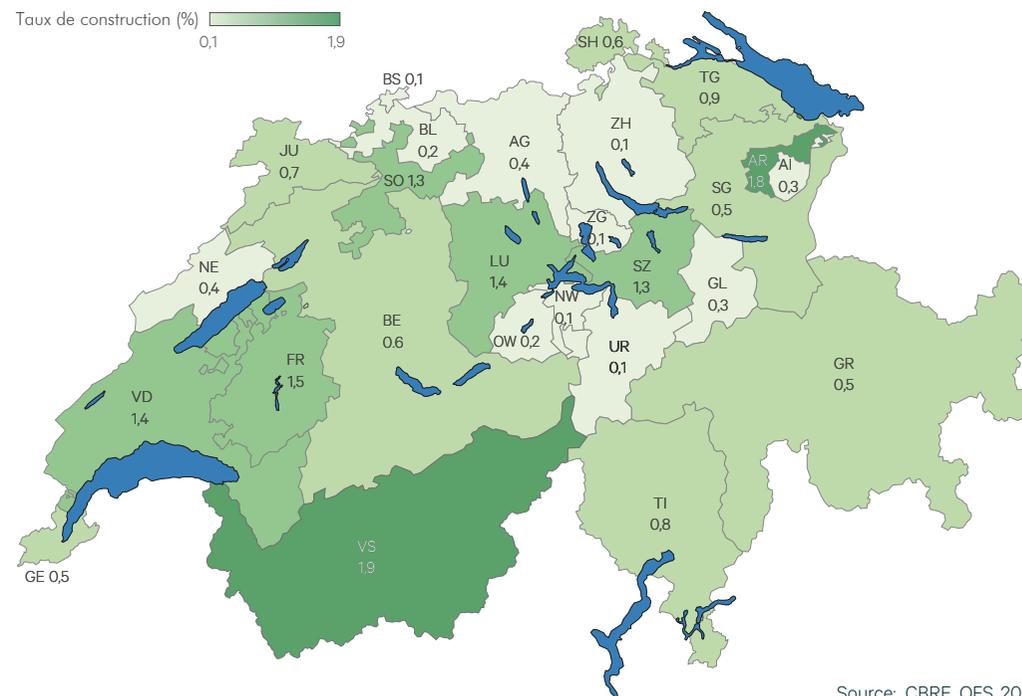
Dans les zones urbaines, où les surfaces logistiques sont très demandées et où la rareté des terrains reste problématique, la tendance à la construction de bâtiments logistiques et industriels à usage mixte à plusieurs étages se consolide. Dans la région de Genève en particulier, de tels bâtiments se développent de plus en plus, tout en gagnant en popularité auprès des locataires logistiques s'ils ont été conçus pour assurer une opérabilité / accessibilité optimale. Un mix de fonctions d'industrie légère, de logistique et de bureaux est également encouragé par les autorités publiques à Zurich.

## Investissements dans la construction de bâtiments de stockage et dépôts en Suisse 2017 - 2019 (en millions de CHF, prix nominaux)



Source: CBRE, OFS, 2021

## Investissements dans la construction de nouveaux bâtiments de stockage et dépôts par canton 2017 - 2019 (en % du stock)



Source: CBRE, OFS, 2021

# Logistique - Une croissance des loyers sélective

Le loyer médian demandé a continué d'augmenter en 2021 de CHF 5 / m<sup>2</sup> p.a., après une hausse constante les années précédentes.

Il serait étonnant que l'augmentation globale des loyers demandés ces dernières années puisse être attribuée uniquement à la croissance du e-commerce. En effet, les entreprises manufacturières et les prestataires de services logistiques occupent une grande partie du parc logistique, et leurs marges ainsi que leur disposition à payer un loyer sont si minces qu'ils ne pourraient assumer une telle croissance des loyers. La croissance des activités de nombreux acteurs du marché a d'ailleurs ralenti pendant la pandémie et n'a rebondi que très récemment avec la reprise économique. Néanmoins, il est vrai que certains segments comme la logistique du froid pour l'industrie pharmaceutique, la santé et l'alimentation, ont vu leur chiffre d'affaires augmenter même pendant la pandémie.

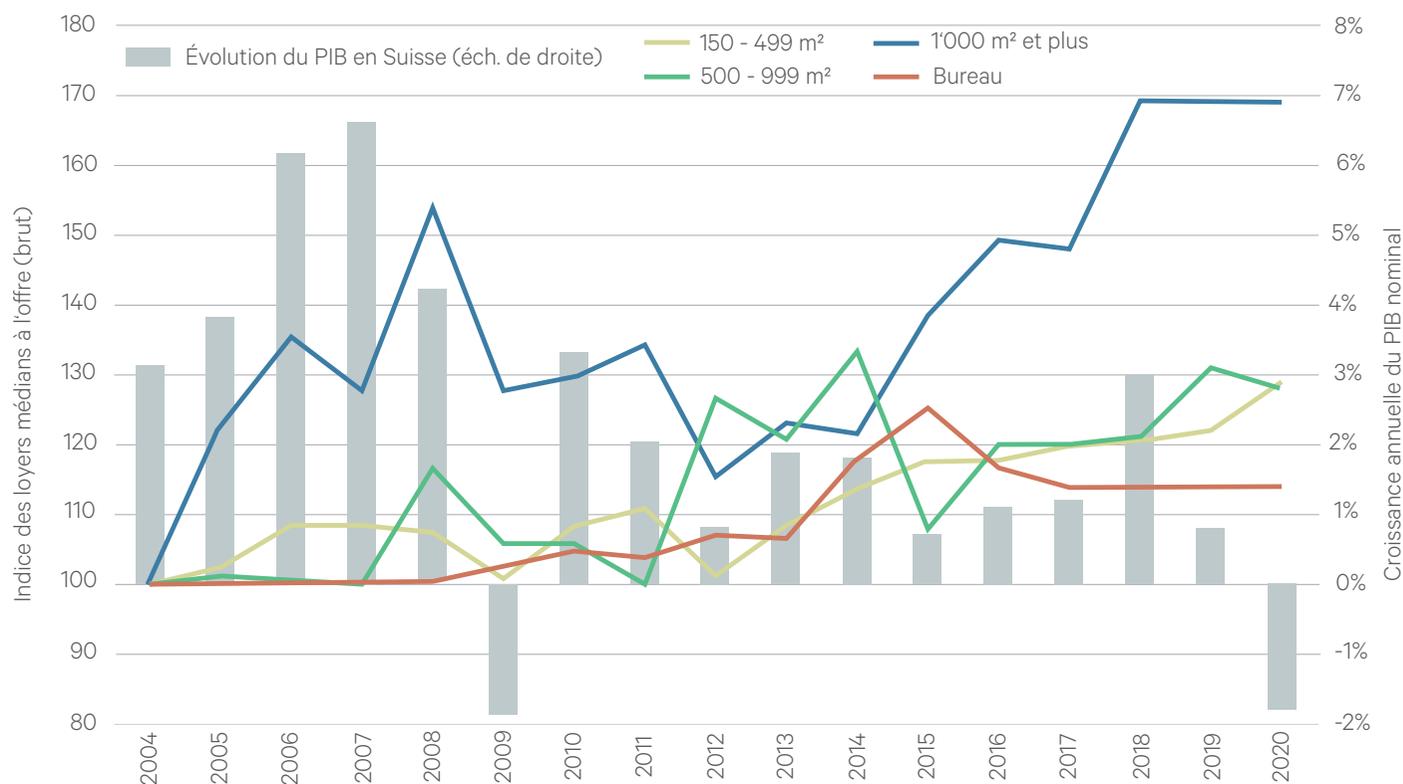
La croissance des loyers s'explique donc par d'autres facteurs. Premièrement, une surface logistique disponible est généralement un bien rare. Deuxièmement, les surfaces d'entrepôt se sont renchériées essentiellement dans les zones urbaines, les propriétaires réalisant que les utilisateurs qui dépendent de la proximité de leurs clients (en agglomérations) sont davantage disposés à payer plus. De même, les nombreux nouveaux bâtiments à usage mixte (par ex. à Genève) et l'amélioration de leur qualité et de leur efficacité ont un effet d'entraînement sur les niveaux de loyers demandés.

## Évolution des loyers de la logistique en Suisse 2018 - 2021

Année	2018	2019	2020	2021
Loyer médian proposé (CHF / m <sup>2</sup> p.a.)	95	100	105	110

Source: CBRE, Meta-Sys, 2021

## Évolution du PIB et des loyers de la logistique en Suisse 2004 - 2020



Source: CBRE, FSO, ImmoDataCockpit, 2021

# Locaux d'activités - Les usages mixtes sont majoritaires

La typologie des bâtiments pour l'industrie légère (ou locaux d'activités) n'est pas clairement identifiable au regard des autres bâtiments commerciaux ou industriels. Son utilisation par des tiers et les caractéristiques du bâtiment sont des éléments clés de la définition des locaux d'activités pour l'industrie légère.

Les industries lourdes à forte intensité d'investissement (par ex. l'exploitation minière, la sidérurgie, la production chimique et pharmaceutique) et, dans une certaine mesure, les industries mi-lourdes (par ex. l'ingénierie mécanique et la construction de turbines) requièrent des bâtiments conçus « sur-mesure » pour des processus de production très spécifiques et donc peu utilisables par des tiers.

En revanche, les locaux d'activités pour l'industrie légère conviennent aux formes légères de fabrication de biens de consommation et d'investissement de petite et moyenne taille, qui sont caractérisées par une forte intensité de main-d'œuvre et de connaissances. Les externalités négatives sont limitées et les bâtiments peuvent être adaptés de manière plus flexible aux cycles de production et de marché. Par conséquent, ces locaux d'activités peuvent être mis à la disposition d'un plus large éventail d'utilisateurs sans coûts de conversion majeurs, tout en offrant un plus grand potentiel de liquidité pour les investisseurs.

Pour les raisons susmentionnées, les locaux d'activités pour l'industrie légère peuvent être situés près de zones densément peuplées et incluent généralement un mix d'utilisations. Dans tous les cas, le processus de fabrication détermine l'utilisation du bien immobilier. Les espaces de production sont complétés par des surfaces d'entrepôts/logistiques et des bureaux associés, représentant généralement des proportions de 15 à 20% et de 20 à 40% respectivement (dépendant fortement du type d'industrie et de la fonction du bâtiment).

Les utilisations mixtes typiques liées à la production comprennent l'industrie de la construction et de la menuiserie, les garages automobiles, ainsi que l'ensemble de l'industrie des machines, des équipements électriques et des métaux ("industrie MEM", y compris l'horlogerie). L'industrie légère en Suisse a connu une légère baisse de l'emploi de -0,4% entre 2012 et 2018, mais a affiché de forts taux de croissance dans beaucoup de régions, notamment dans la plupart des régions romandes. Les activités de l'industrie légère dans l'ensemble du pays représentent environ 700'000 ETP (17,1% de tous les ETP), soit un stock estimé à environ 38,8 M de m<sup>2</sup> SL. Ce chiffre est inférieur au stock

de bureaux (47,8 M de m<sup>2</sup> SL), mais supérieur au stock logistique (25,7 M de m<sup>2</sup> SL), tout en incluant des mix d'utilisation avec ces deux secteurs.

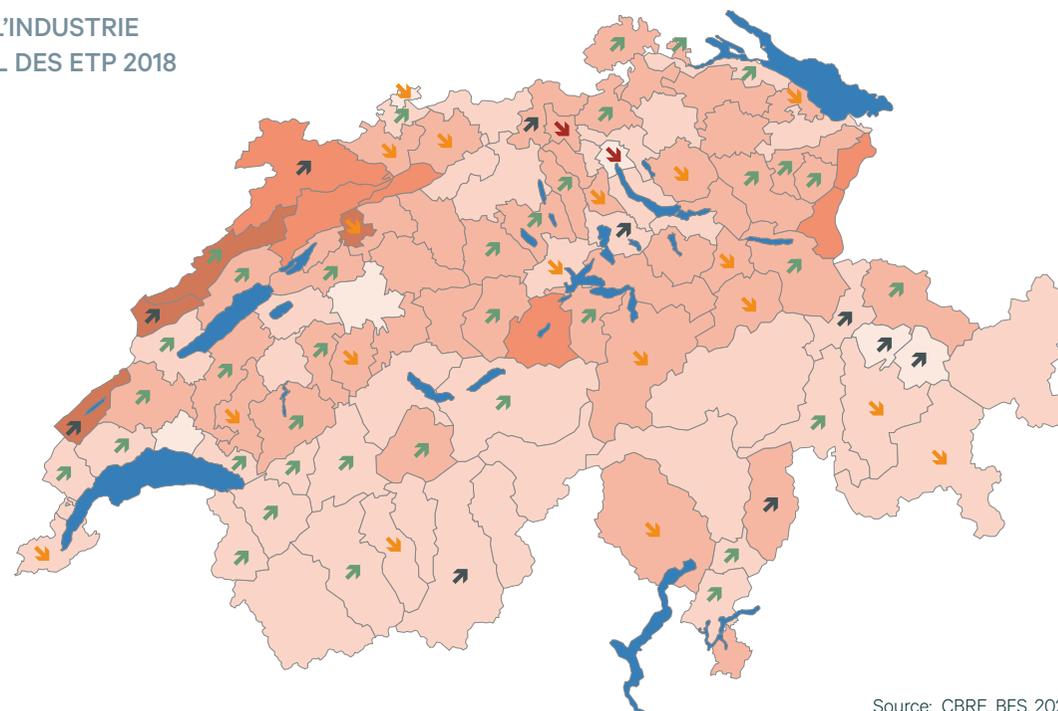
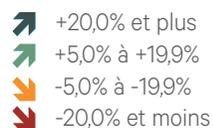
La localisation des locaux d'activités pour l'industrie légère entre les grandes régions urbaines bénéficie de prix fonciers plus abordables tout en permettant l'accès à des bassins de main-d'œuvre et la proximité de marchés cibles (par ex. dans le secteur de la construction). Pourtant, bien qu'offrant les meilleurs facteurs de production pour les occupants, ces emplacements suburbains et périurbains n'éveille que rarement l'intérêt des investisseurs institutionnels.

## Densité d'emplois dans les secteurs de l'industrie légère par région MS

### PART DES ETP DANS L'INDUSTRIE LÉGÈRE SUR LE TOTAL DES ETP 2018



### ÉVOLUTION DES ETP DANS L'INDUSTRIE LÉGÈRE 2012 - 2018



Source: CBRE, BFS, 2021

# Locaux d'activités - Taux d'offre à un niveau bas

L'Arc jurassien, la vallée du Rhin et le canton d'Obwald présentent une densité relativement élevée d'ETP dans l'industrie légère, alors que dans les zones urbaines et notamment dans les centres-villes, ces mêmes activités industrielles sont sous-représentées. Il sera intéressant d'observer si les villes pourraient freiner l'exode de l'industrie légère, voire inverser la tendance à la désindustrialisation, en (ré)installant des zones industrielles et commerciales.

Le taux d'offre des locaux d'activités pour l'industrie légère s'est montré volatile ces dernières années tout en restant à un niveau bas, ce qui s'explique principalement par un ratio de propriétaire-occupant élevé ainsi que par une demande solide. En réaction à la forte reprise économique pré-COVID-19, l'offre est tombée à un niveau temporairement bas en 2019 et 2020, avant de remonter légèrement en 2021 (T3) à 1,6%, très probablement en raison des effets de la crise pandémique.

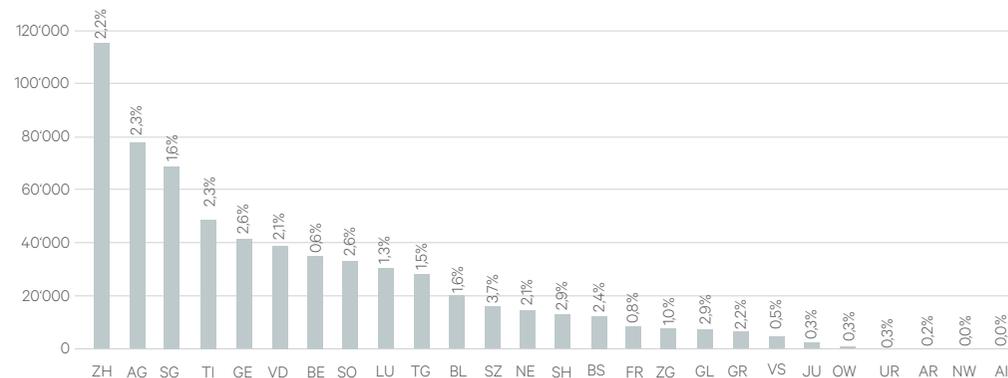
Les taux d'offre cantonaux pour les locaux d'activités présentent une image plus homogène que pour la logistique. Cela pourrait s'expliquer par le fait que les espaces liés à la production sont tout aussi demandés dans les régions rurales que dans les régions urbaines. Le stock logistique, en revanche, a tendance à se concentrer le long des corridors autoroutiers du Plateau central.

## Offre de surfaces de locaux d'activités en Suisse 2017 - 2021

Année	2017	2018	2019	2020	2021
Offre (m <sup>2</sup> )	714'000	767'000	575'000	545'000	635'000
Taux d'offre (%)	1,8	2,0	1,5	1,4	1,6

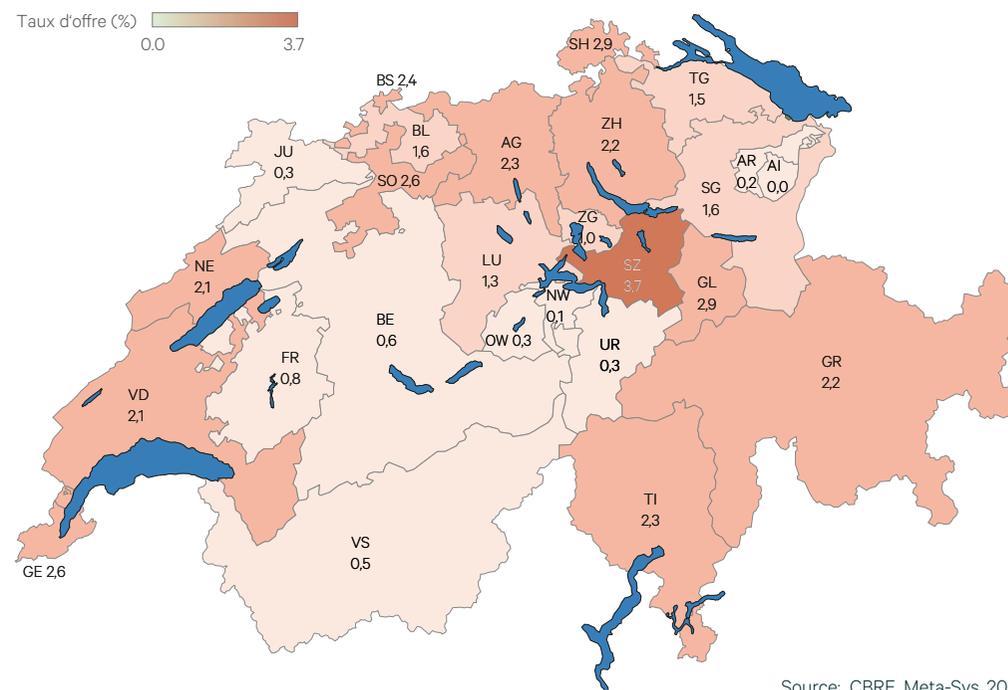
Source: CBRE, Meta-Sys, 2021

## Offre de surfaces de locaux d'activités par canton 2021 (en m<sup>2</sup> et en % du stock)



Source: CBRE, Meta-Sys, 2021

## Offre de surfaces de locaux d'activités par canton 2021 (en % du stock)



Source: CBRE, Meta-Sys, 2021

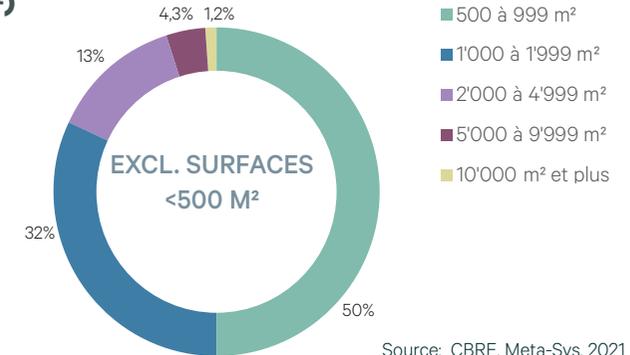
# Locaux d'activités - Analogies avec l'offre en logistique

La taille des surfaces et la répartition géographique de l'offre de locaux d'activités pour l'industrie légère présentent une image très analogue à celle de l'espace logistique. Ces similitudes ne sont pas surprenantes, étant donné que les activités de production et de stockage requièrent des critères de localisation semblables, tout en opérant souvent sous le même toit.

Cependant pour les locaux d'activités, les petites surfaces proposées à la location dominant plus nettement que dans le cas de la logistique, puisque les surfaces purement logistiques ont tendance à être louées sur des segment de plus grande taille que s'agissant des espaces liés à la production.

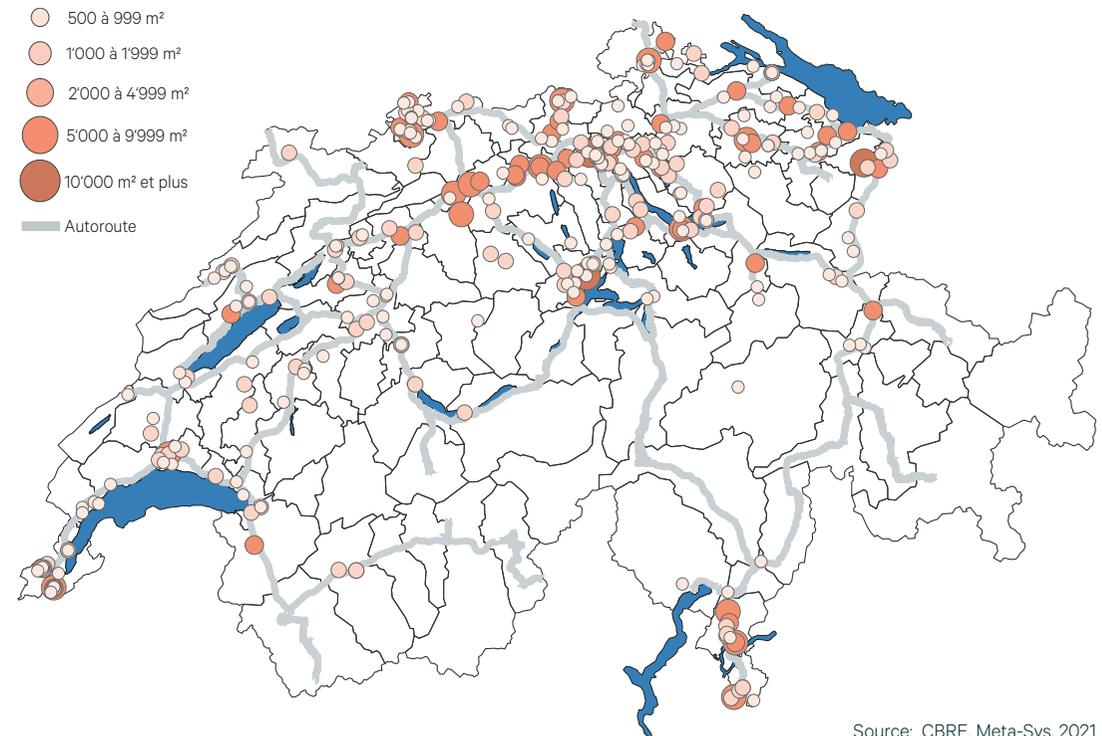
Nous avons considéré dans l'analyse de l'offre les annonces dans lesquelles, indépendamment de leur taille, prédominent les surfaces destinées à l'industrie de fabrication (avec les caractéristiques correspondantes). Les bureaux, l'entreposage, les espaces de vente au détail et tout autre type d'utilisation liée à la production ont également été pris en compte, mais seulement dans les cas où ils ne représentaient pas une part prédominante de la surface totale.

## Nombre d'offres de surfaces de locaux d'activités selon les segments de surfaces 2021 (surfaces >500 m<sup>2</sup>)



Source: CBRE, Meta-Sys, 2021

## Distribution géographique des offres de locaux d'activités 2021 (surfaces >500 m<sup>2</sup>)



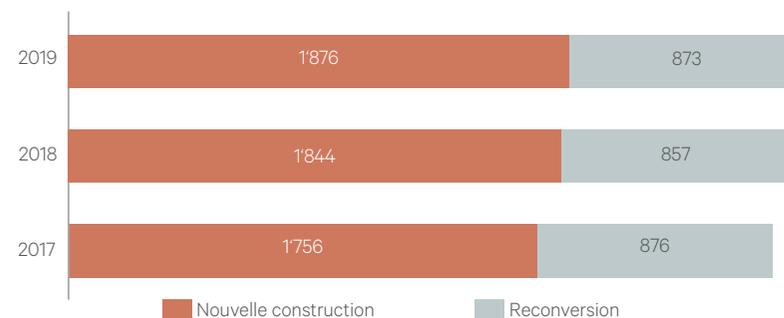
Source: CBRE, Meta-Sys, 2021

# Locaux d'activités - Rebond de l'activité de construction

Les investissements dans la construction d'ateliers et d'usines ont constamment augmenté ces dernières années. En prix réels, les investissements n'ont jamais été aussi élevés que depuis 2005. Nous estimons que ces investissements ont représenté près de 700'000 m<sup>2</sup> SL de construction de nouveaux ateliers et usines en 2019. Ce chiffre englobe les bâtiments servant à la fois à de l'industrie légère et à de l'industrie lourde ; l'activité de construction pour l'industrie légère uniquement reste néanmoins nettement plus élevée que pour la logistique. Il convient de noter que les bâtiments d'ateliers et d'usines incluent généralement un entrepôt ou une composante logistique, qui représente en moyenne 15% environ de la surface totale.

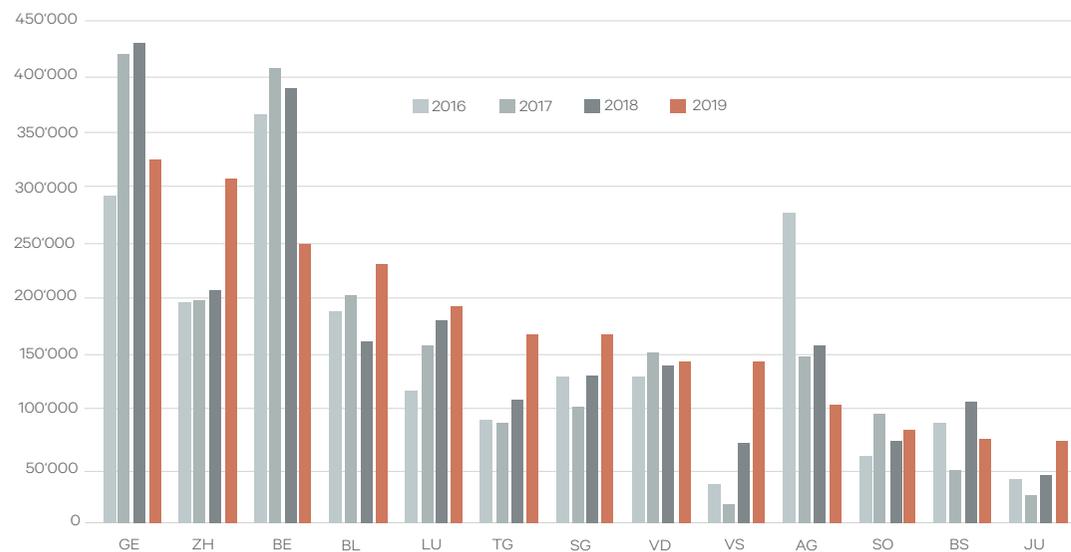
Le canton de Genève a été l'une des régions les plus dynamiques de Suisse en matière d'activité de construction neuve de locaux d'activités pour l'industrie légère, tout en affichant l'un des taux de propriétaires-occupants les plus bas du pays. De grands bâtiments à usage mixte ont été livrés dans les principales zones industrielles du canton ces dernières années, que ce soit pour un utilisateur unique ou dans un cadre multi-locataires. Compte tenu de l'ampleur pipeline de projets, le taux d'offre dans le canton de Genève devrait encore rester supérieur à la moyenne suisse de 1,6% ces prochaines années.

## Investissements dans la construction d'ateliers et d'usines en Suisse 2017 - 2019 (en milliers de CHF, prix nominaux)



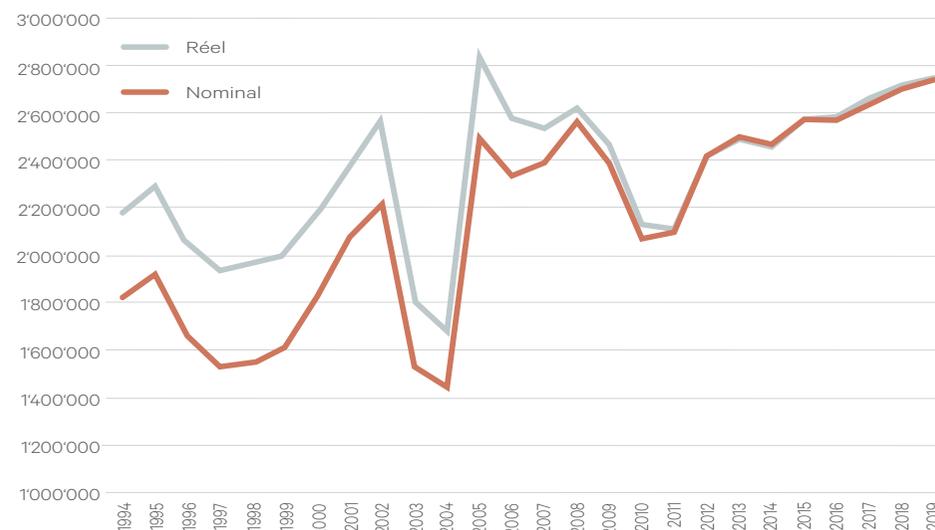
Source: CBRE, FSO, 2021

## Investissements dans la construction d'ateliers et d'usines par canton 2016 - 2019 (en milliers de CHF, prix nominaux)



Source: CBRE, FSO, 2021

## Investissements dans la construction d'ateliers et d'usines en Suisse 1994 - 2019 (en milliers de CHF, prix nominaux et prix réels)



Source: CBRE, FSO, 2021

# Marché de l'investissement - La compression des taux se poursuit

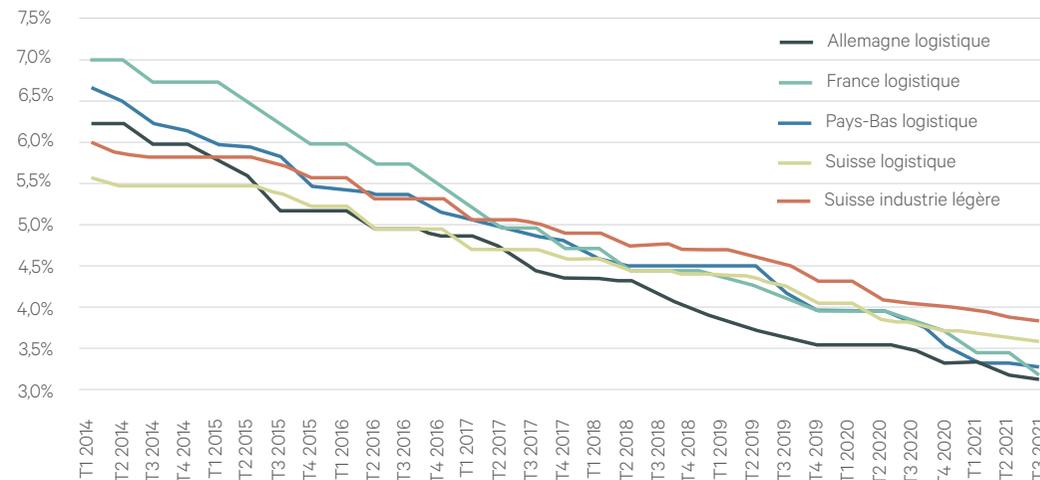
La compression des taux de rendements de l'immobilier logistique en Suisse s'est poursuivie en 2021, s'établissant à 3,65% pour les meilleures immeubles (emplacement et qualité de construction « prime », baux à long terme). Pour les locaux d'activités, les taux de rendements « prime » affichent un niveau légèrement supérieur à 3,90%, ce léger écart reflétant une plus grande complexité au niveau technique et dans la gestion des actifs par rapport à la logistique.

La demande des investisseurs pour les actifs logistiques et de locaux d'activités reste forte, car les rendements restent très attractifs par rapport à des classes d'actifs plus établies telles que le résidentiel et les bureaux, mais aussi par rapport aux compressions de taux plus fortes connues dans les pays voisins. Ainsi en Allemagne, en France et aux Pays-Bas, les marchés de l'investissement pour ce type de produit sont à un stade plus mature qu'en Suisse. Les développements logistiques XXL voués à la location attirent d'abondants capitaux nationaux et étrangers, alors que les grands sites logistiques en Suisse restent le plus souvent la propriété de leurs occupants.

Le volume moyen des transactions dans des bâtiments logistiques et industriels en Suisse est estimé à environ un milliard de francs suisses par an et représente environ 15% de l'ensemble du marché de l'investissement en immobilier commercial en Suisse. L'activité d'investissement dans la logistique et les locaux d'activités affiche des ordres de grandeur presque équivalents à ceux observés pour l'investissement dans le commerce de détail. À titre de comparaison, les immeubles de bureaux représentent plus de 55% du volume total des transactions commerciales.

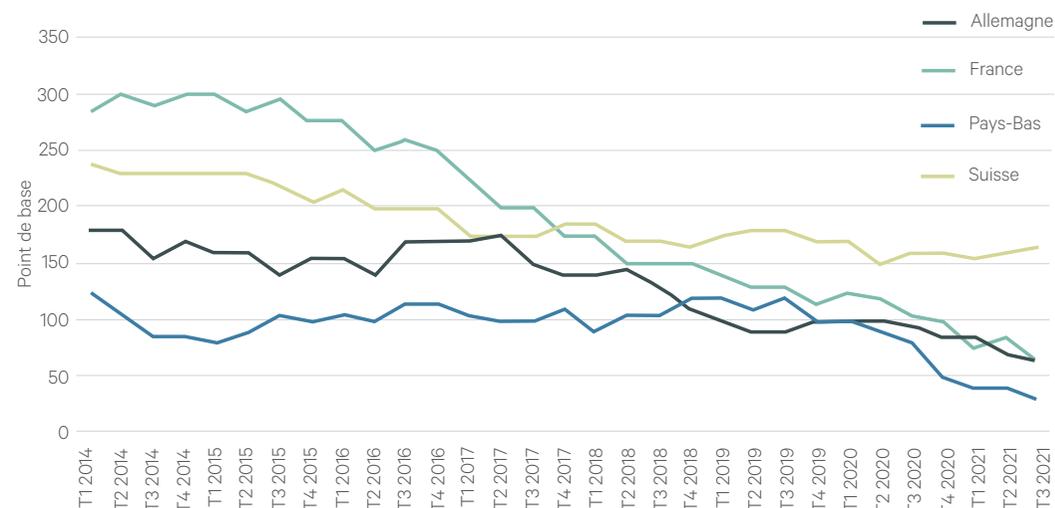
Ces dernières années, environ trois quarts du volume des transactions dans la logistique et les locaux d'activités ont porté sur des immeubles de placement, contre un quart sur des immeubles achetés par leur utilisateur. Pour ces derniers, les transactions consistent souvent en l'achat de terrains non bâtis ou d'immeubles en attente de démolition, pouvant partiellement expliquer ces plus faibles niveaux d'investissements. La situation est différente sur le marché utilisateurs : les taux de propriétaires occupants (en m<sup>2</sup>) sont estimés à environ 70% pour la logistique et à environ 80% pour les locaux d'activités.

## Évolution des taux de rendement « prime » nets 2014 - 2021



Source: CBRE, 2021

## Prime de risque de la logistique par rapport aux taux de rendement « prime » des bureaux 2014 - 2021



Source: CBRE, 2021

# Marché de l'investissement - Un marché en maturation

Le secteur de l'immobilier logistique et de l'industrie légère est considéré par de nombreux institutionnels suisses comme un marché de niche, marqué par une faible liquidité et par les incertitudes liées à l'estimation de leur valeur, ces deux facteurs étant incompatibles avec les exigences de couverture des caisses de pensions et des assureurs.

Néanmoins, certains fonds et sociétés immobilières suisses se positionnent de plus en plus sur cette classe d'actif. Une douzaine d'investisseurs de poids et plusieurs développeurs sont très actifs sur ce segment pour l'achat ou la construction d'immeubles, laissant présager une plus grande liquidité du marché à l'avenir.

Le volume des prêts hypothécaires dans les secteurs de l'industrie et de la logistique soit resté assez stable ces dernières années, alors même que les prix d'achat et de la construction pour ce type de biens ont fortement augmenté, suggérant une plus grande maturité du marché. Les transactions de « sale-and-leaseback » et les développements « sur-mesure » sont plébiscités par les propriétaires-occupants souhaitant opter pour de la location, laissant présager une hausse de la proportion de locataires. Cette stagnation des volumes hypothécaires n'est pas dû au durcissement des conditions de prêt, d'autant que des ratios d'endettement « LTV » maximums de "seulement" 50% environ sont appliqués dans ce secteur depuis un certain temps.

La baisse des prêts hypothécaires, notamment dans le secteur manufacturier, a été compensée par une hausse dans le secteur de la construction, en pleine expansion. Le secteur de la construction a utilisé les prêts accordés à la fois pour ses propres besoins d'occupation, mais aussi pour le financement de projets immobiliers.

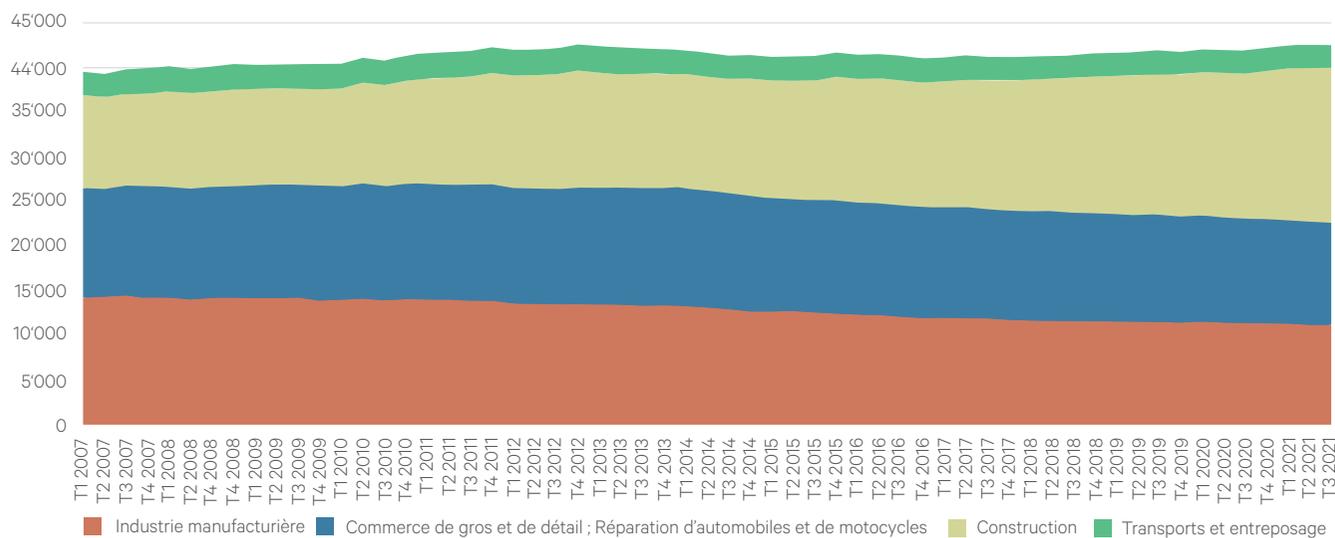
Une hausse de l'activité de reconversions d'immeubles de commerce est à prévoir. Durant la crise pandémique, de nombreux investisseurs ont initié de nouvelles stratégies immobilières pour leurs biens identifiés comme problématiques. D'un côté, la conversion de surfaces de vente à des fins logistiques ou industrielles n'est pas économiquement viable dans les zones centrales. En revanche, dans les zones commerciales situées à l'extérieur des villes, la reconversion pour de l'industrie légère peut être judicieuse au cas par cas selon le degré de convertibilité de la surface commerciale.

## Investissements dans la construction par les investisseurs institutionnels et les développeurs en Suisse 2000 - 2019

Part du total des investissements	Logistique	Locaux d'activités
2000 - 2004	14,2%	14,5%
2005 - 2009	13,3%	11,1%
2010 - 2014	12,8%	12,6%
2015 - 2019	11,5%	14,7%

Source: CBRE, FSO, 2021

## Volume des prêts selon les branches d'activité choisies 2007 - 2021 (en millions de CHF, prix nominaux)



Source: BNS, 2021

# Contacts

---

## Research & Consulting

### David Schoch

+41 44 226 30 59

david.schoch@cbre.com

### Julien Scarpa

+41 21 560 73 66

julien.scarpa@cbre.com

## Investor Leasing / Tenant Representation Industrie & Logistique

### Ismail Özgür

+41 44 226 30 09

ismail.oezguer@cbre.com

### Nicole Weber

+41 22 291 21 67

nicole.weber@cbre.com

Date de parution: 23 novembre 2021

© Copyright 2021. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

The logo for CBRE, consisting of the letters 'CBRE' in a bold, white, sans-serif font.